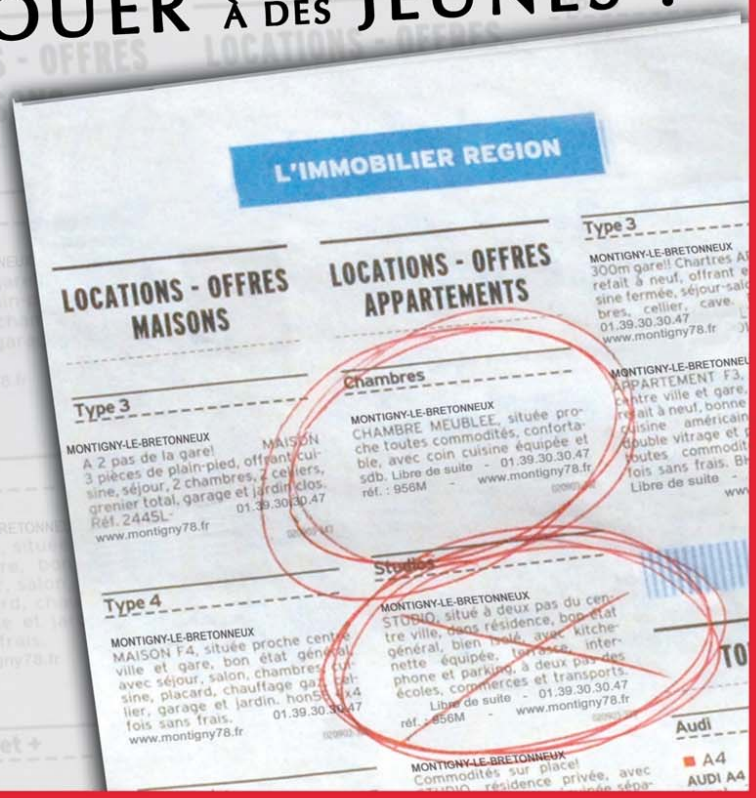
la ville qui vous va bien

Hôtel de Ville

66, rue de la Mare aux Carats

PROPRIÉTAIRES !

AVEZ-VOUS PENSÉ À LOUER À DES JEUNES ?



Montigny-le-Bretonneux

mardi 18 septembre 2012 à 18h30

Avez-vous pensé à louer à un jeune ? Pourquoi ?
Quels sont les avantages fiscaux, juridiques ?
Quelles sont les garanties ?

Service municipal du Logement
01 39 30 30 41

ADIL 78 / Agence Départementale d'Information sur le Logement des Yvelines

cllaj

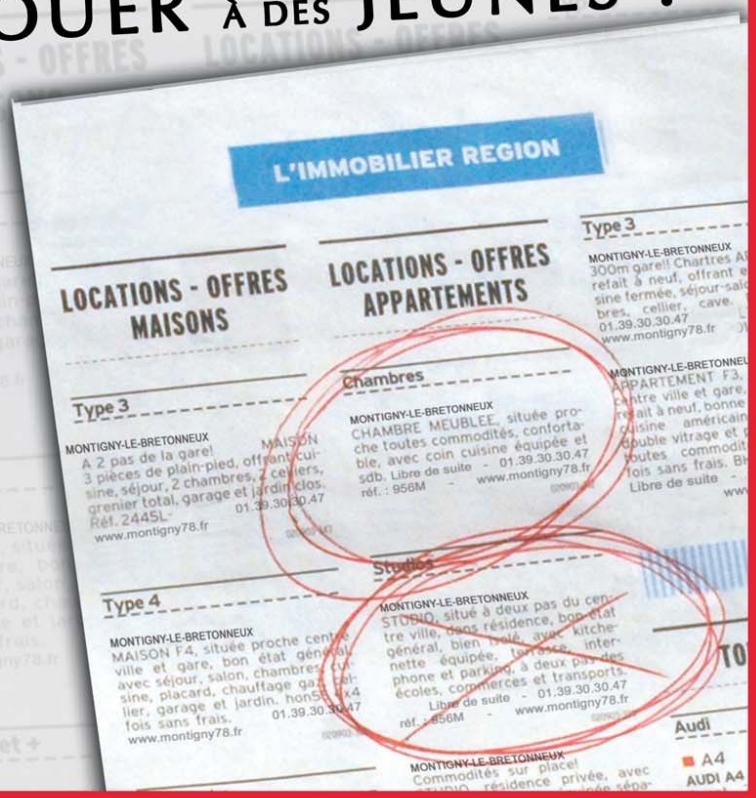
la ville qui vous va bien

Hôtel de Ville

66, rue de la Mare aux Carats

PROPRIÉTAIRES !

AVEZ-VOUS PENSÉ À LOUER À DES JEUNES ?



Montigny-le-Bretonneux

mardi 18 septembre 2012 à 18h30

Avez-vous pensé à louer à un jeune ? Pourquoi ?
Quels sont les avantages fiscaux, juridiques ?
Quelles sont les garanties ?

Service municipal du Logement
01 39 30 30 41

ADIL 78 / Agence Départementale d'Information sur le Logement des Yvelines

cllaj

GRACE AUX DISPOSITIFS EXISTANTS, LOUER A UN JEUNE

C'EST JOUER LA SOLIDARITE EN TOUTE CONFIANCE

MONTIGNY LE BRETONNEUX

La ville qui vous va bien

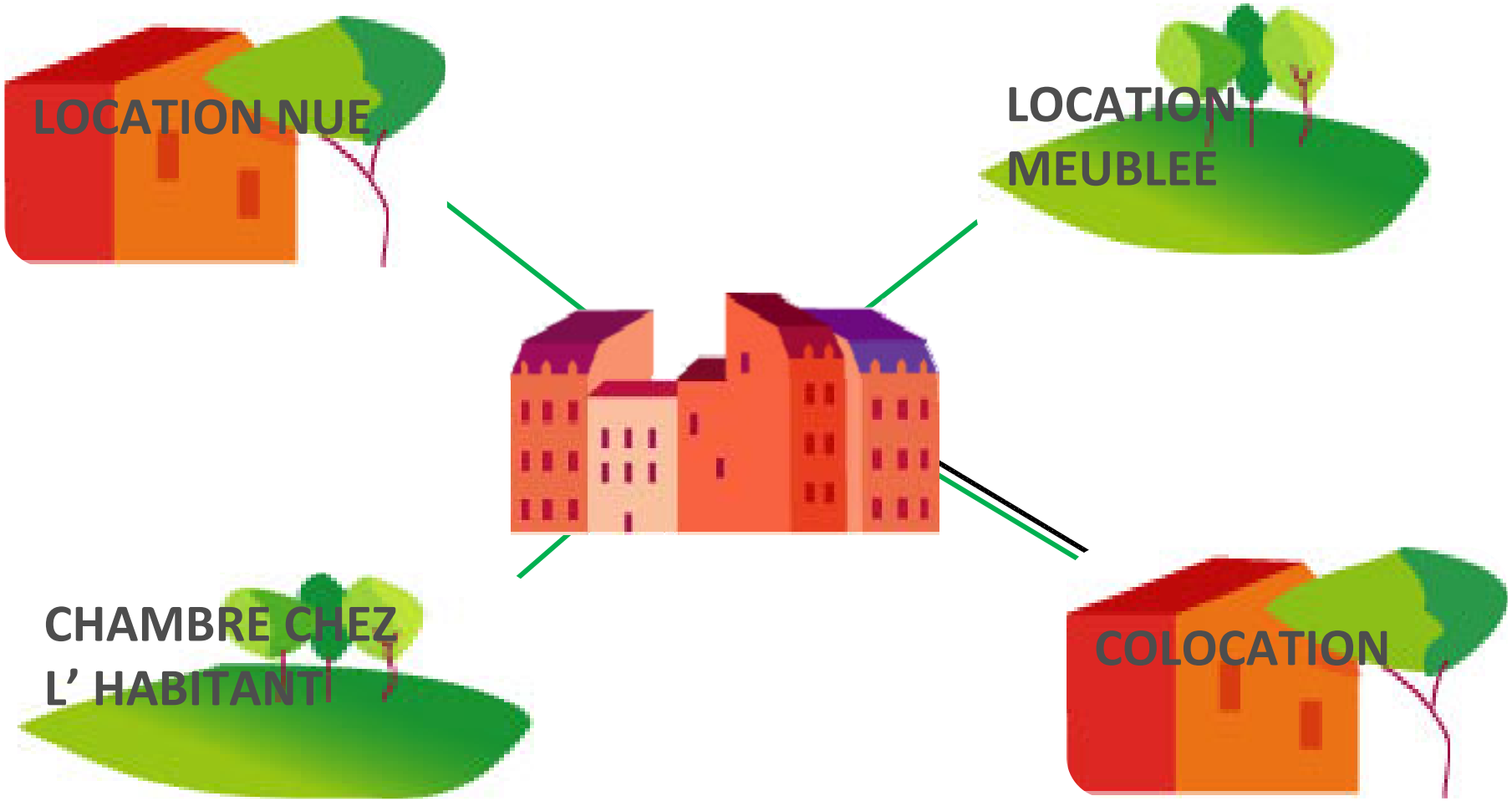
Sommaire

Les différents modes d'occupation d'un logement

Bailleurs : Comment vous prémunir des risques locatifs ?

Régime fiscal des propriétaires bailleurs

Les différents modes d’occupation du logement



Les différents modes d'occupation du logement

LOCATION NUE à usage de résidence principale

❑ Durée du bail: 3 ans

❑ Congé du locataire: 3 mois, à tout moment.

❑ Congé du bailleur: 6 mois avant l'expiration du terme du bail, pour vente, reprise et motif légitime et sérieux.

❑ Loyer libre, possibilité de révision annuelle (indice IRL), augmentation du loyer réglementée.

❑ Montant du dépôt de garantie: 1 mois de loyer

Les différents modes d'occupation du logement

LOCATION MEUBLEE à usage de résidence principale

❑ Durée du bail: 1 ans, 9 mois si étudiant

❑ Congé du locataire: 1 mois, à tout moment.

❑ Congé du bailleur: 3 mois avant l'expiration du terme du bail, pour vente, reprise et motif légitime et sérieux.

❑ Loyer libre, possibilité de révision annuelle (indice IRL), augmentation du loyer non encadrée.

❑ Montant du dépôt de garantie: libre

Les différents modes d'occupation du logement

LA COLOCATION

❑ possible tant en meublé qu'en location nue.

❑ consiste à souscrire conjointement un bail à plusieurs avec un propriétaire, et donc à se partager à plusieurs la jouissance d'un logement.

❑ précaution à prendre: introduction dans le bail d'une clause de solidarité.

Chacun des locataires est responsable du paiement des loyers et des charges dans leurs totalités.

Les différents modes d'occupation du logement

LA LOCATION D'UNE CHAMBRE CHEZ L'HABITANT

❑ possible tant en meublé qu'en location nue

❑ consiste à accorder
- d'une part, un bail meublé ou non pour la chambre (jouissance privative)
- d'autre part, le droit d'utiliser certaines pièces communes (cuisine, salle de bain, wc).

Dans cette configuration, à respecter le critère de jouissance exclusive, il faut considérer que le bail se limite à la chambre, et que sur le reste de l'appartement le locataire dispose d'un droit d'usage, par le biais d'une convention *sui generis* de mise à disposition, qui échappe en tant que telle à la réglementation des baux

Les différents modes d'occupation du logement

LA LOCATION D'UNE CHAMBRE CHEZ L'HABITANT

L'inapplicabilité du bail pose des difficultés:

-**Quid de la dégradation survenue dans une pièce partagée entre le propriétaire et le locataire?** Ici la présomption de responsabilité du locataire ne pourrait jouer puisqu'elle suppose la jouissance exclusive.

Quid du mode de calcul des charges récupérables lorsque l'on partage des pièces avec son propriétaire? La division de la facture EDF par le nombre d'occupants, alors que la surface occupée privativement et en commun par les locataires est sans commune mesure avec celle dont profite le propriétaire, semble inéquitable.
Il appartient donc au propriétaire de veiller à l'élaboration d'une grille de répartition équitable de ces charges, par exemple en appliquant un cœfficient d'occupation à un critère de surface.

Les différents modes d'occupation du logement

LA LOCATION D'UNE CHAMBRE CHEZ L'HABITANT

L'inapplicabilité du bail pose des difficultés:

-**Quid des restrictions apportées par le bailleur à la jouissance exclusive de son locataire sur sa partie privative** (interdiction de recevoir des amis) ou en fixant le droit d'occupation des autres pièces?

Si il est interdit de restreindre la jouissance privative du locataire, il semble possible d'encadrer l'utilisation des pièces partagées – à condition, semble t'il que cet encadrement ne soit pas constitutif d'une restriction qui tendrait à priver le locataire d'une utilisation normale du bien.

Bailleurs : comment vous prémunir des risques locatifs ?

Louer, un minimum de précautions à prendre

-Vérification de la solvabilité financière des candidats (revenus, garanties exigées…)

-Vous faire assister dans la rédaction du bail et l'établissement de l'état des lieux d'entrée (voir exemples de baux...)

La prévention et la sécurisation des revenus locatifs

La prévention et la sécurisation des revenus locatifs

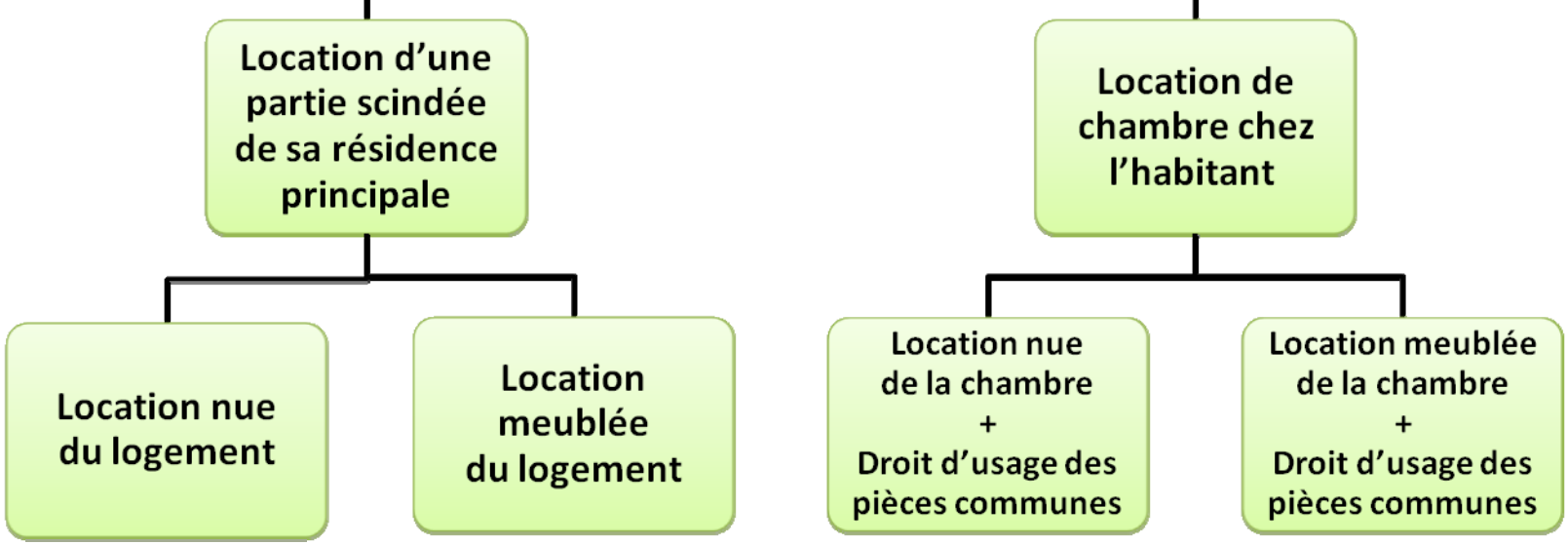
Mobilisation des aides dont peuvent bénéficier vos locataires

- **Aides à l'accés**
- **Aides au maintien**

L'acte de caution

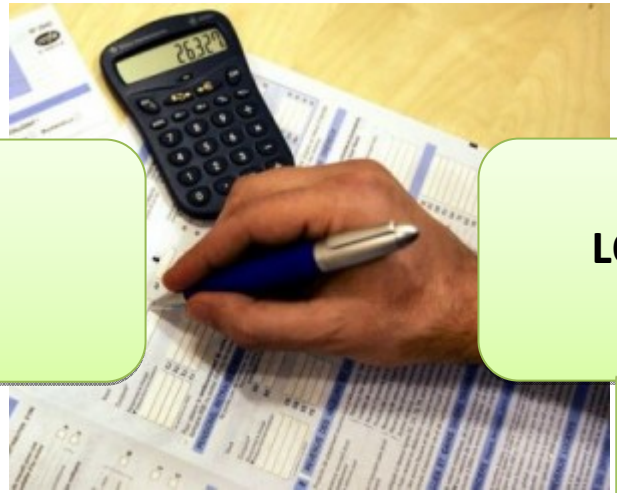
la Garantie des Risques Locatifs et Les assurances « impayés de loyers »

Régime fiscal des propriétaires bailleurs


La location d'une partie de sa résidence
Location d'une partie scindée de sa résidence principale
Location de chambre chez l'habitant
Location nue du logement
Location meublée du logement
Location nue de la chambre + Droit d'usage des pièces communes
Location meublée de la chambre + Droit d'usage des pièces communes

Régime fiscal des propriétaires bailleurs

Le traitement fiscal des revenus locatifs perçus



LOCATION NUE
(revenus fonciers)

LOCATION MEUBLEE
(B.I.C.)

Micro-Foncier
(abattement de 30 %)
pour ressources annuelles inférieures à 15.000 €

REEL

Micro-Entreprises
(abattement de 50 %)
Pour ressources annuelles inférieures à 32600 €

Régime fiscal des propriétaires bailleurs

Cas particuliers d'exonération *(art. 35 bis du CGI)*

- Les **personnes qui louent ou sous-louent en meublé une partie de leur habitation principale** sont exonérées pour la totalité des produits retirés de la location lorsque :

1- les pièces louées constituent pour **le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale**

… et que :

2- **le prix de location est fixé dans des limites raisonnables.**

Il résulte de la doctrine administrative que cette condition est réputée remplie si le loyer annuel par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, n'excède pas un plafond fixé pour 2012 à 174 € en Ile-de-France € (CGI : art. 35 bis I).

- **Un deuxième cas d'exonération concerne, sous certaines conditions, les chambres d'hôtes.**

Régime fiscal des propriétaires bailleurs

Cas particuliers d'exonération-illustration pratique

Exonération des locations consenties dans l'habitation principale:

- La pièce louée fait partie de la résidence principale du bailleur,
- La pièce louée constitue la résidence principale du locataire
- Le prix de la location est raisonnable:

loyer annuel par m² de surface habitable, charges non comprises n'excède pas 174€ en IDF pour l'année 2012

Exemple d'un studio de 20m2:

174 x 20= 3480 soit un loyer mensuel de 290€ hors charges.

RAPPEL :

Dans la mesure où,

il y a création de plusieurs d’appartements, le nombre de stationnement doit être prévu en conséquence.

Cela ne concerne pas les chambres chez l’habitant.

Pour plus d’informations, vous pouvez contacter le service Urbanisme-Foncier.

MONTIGNY
LE BRETONNEUX

La ville qui vous va bien

Le service municipal du LOGEMENT

est à votre disposition

Vous pouvez nous contacter

par tél au 01 39 30 30 41
30 47

par mail : Logement@montigny78.fr

L'équipe du Logement vous accueille :

Lundi, Jeudi, Vendredi 8h15/12h00 -13h15/17h15
Mardi 8h15/12h00 - 13h15/20h00